

Normas de suscripción de riesgo para propiedades de vivienda familiares individuales

Todos los solicitantes deben cumplir con el siguiente criterio:

- Debe ser la primera compra de casa. (Los prestatarios no pueden ser ni haber sido dueños de casa durante los últimos 3 años.)
- Estar en condiciones de ocupar la vivienda como residencia primaria y principal.
- Haber asistido al curso de capacitación de 8 horas sobre la compra de casa ofrecido por una agencia certificada ante HUD y tener un certificado/carta como comprobante.
- Haber asistido a una sesión de asesoría en evaluación de crédito con la agencia contratista.
- El ingreso anual familiar no debe ser superior al 80% del ingreso promedio establecido por MSA para el área metropolitana Phoenix-Mesa-Glendale, AZ. El ingreso familiar total debe calcularse conforme a CFR 24 Sección 5.

Requisitos del programa

Un calculador de ingreso de HUD se encuentra en:

<http://www.hud.gov/offices/cpd/affordablehousing/training/web/calculator/calculator.cfm>.

Otra buena fuente de información se encuentra en:

<http://www.hud.gov/offices/cpd/affordablehousing/training/web/calculator/definitions/treatment/determining.cfm> (Determining Asset Income).

La proporción de deuda de inicio por ingreso, de los posibles compradores de casa, debe caer dentro del 22 al 28 % y no ser superior al 40 % en la proporción de deuda secundaria por ingreso. Para el comprador de casa, la proporción de inicio incluye el principal y los intereses de la hipoteca, la prima del seguro de la hipoteca, la prima del seguro contra daños, el impuesto predial y las cuotas de la asociación de propietarios de vivienda. La proporción secundaria incluye toda la deuda recurrente, tal como los pagos de tarjetas de crédito, préstamos de automóvil, préstamos de estudiante, pagos de manutención, pensión alimenticia y sentencias legales.

El prestatario está dispuesto a pagar un mínimo de \$1,500 hacia el pago inicial y tiene fondos disponibles. En el caso de un préstamo FHA que requiera un pago inicial del 3.5%, el 50% de ese pago inicial debe provenir de los fondos del prestatario.

El comprador de casa recibirá una subvención de \$1,000 como asistencia en los costos de cierre.

Reunir los requisitos para un préstamo de amortización a una tasa fija de 30 años. No se aceptan préstamos hipotecarios que no tengan una tasa preferencial.

Obtener una carta de compromiso de préstamo.

Demostrar necesidad. El prestamista puede mantener fondos equivalentes a un máximo de 3 meses reservados para cubrir los pagos hipotecarios y los servicios. En este caso, el comprador de la propiedad debe entregar la documentación con base en el promedio de pagos de servicios y de hipoteca estimados.

Requisitos para la compra de casas familiares individuales

El precio de compra no puede ser superior al 95% del promedio de los límites de valor establecidos por HUD para el área estadística metropolitana de Mesa-Scottsdale, AZ, en la hoja de cálculo de los límites de valor, columna L,
<http://www.hud.gov/offices/cpd/affordablehousing/programs/home/limits/maxprice.cfm>.

La propiedad debe pasar una inspección de normas de calidad de vivienda conforme a la definición del Departamento Federal de Vivienda y Desarrollo Urbano, Oficina de Vivienda Pública e Indígena, autorizada bajo la Sección 8 del Decreto de Vivienda de los Estados Unidos de 1937 (42 U.S.C. 1437f).

Si la propiedad fue construida antes del 1 de enero de 1978, el vendedor debe proveer un “Formulario de información de plomo”. Un inspector de normas de calidad de vivienda (HQS) debe tener acceso a la propiedad para conducir las inspecciones correspondientes y hacer una evaluación de las condiciones de la pintura de la casa. Las reparaciones de pintura con plomo deben cumplir con los requisitos de la Norma de Información de Plomo (24 C.F.R. sección 35, subsección K).

Debe ser una casa individual familiar, town home o unidad en condominio (no se permiten las remodelaciones en condominios).

La propiedad debe estar ubicada dentro de los límites de la ciudad de Mesa.

Las autoridades de vivienda de la Ciudad permitirán hasta **1** recámara adicional de lo que necesita el prestamista para albergar a su familia.

Requisitos de suscripción de riesgo para promotores inmobiliarios de proyectos de propiedades de vivienda económicas

Los solicitantes deben proveer un presupuesto de desarrollo detallado con todas las fuentes y usos.

Necesidad: deben entregar un estudio de mercado para determinar la factibilidad del proyecto de desarrollo de la vivienda propuesta basado en la necesidad del área.

Calidad: los servicios del proyecto y la calidad de la construcción deben ser comparables con la calidad del mercado en las áreas aledañas, tal como lo determine el estudio de mercado.